

RESUMEN TOMO II - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, FUNCIONES Y ACTIVIDADES DELEGADAS

CAPÍTULO 2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Propósito alcance

Este Capítulo describe el propósito y alcance de los procedimientos administrativos sobre permisos, consultas, transacciones de terrenos públicos, certificaciones, autorizaciones y documentos ambientales, entre otros, relacionados al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico que se ventilen ante la JP, la OGPe, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, los PA y los IA.

Sistema Unificado de Información (SUI)

Se establece el requisito para que todo tipo de solicitud de licencia, permiso, inspección, querella, certificaciones, consultas, autorizaciones, entre otros, relacionados al desarrollo, construcción, y uso de propiedades sean tramitados y evaluados por las entidades correspondientes a través del SUI.

Vigencia de Consultas y Transacciones de Terrenos Públicos

De conformidad con lo requerido por la Ley Núm. 142-2012, se dispone para la vigencia prolongada de las consultas de ubicación privadas y públicas, y las transacciones de terrenos públicos.

Sistema de Coordenadas Planas Estatales

Se adopta el Sistema de Coordenadas Planas Estatales homogéneo el cual establece un requisito de georreferencia en coordenadas State Pland Nod 83 para ciertas solicitudes relacionadas a la creación de nuevas parcelas, delimitaciones, cambios en la topografía, nuevas construcciones, entre otros.

Notificaciones

Se detallan los requisitos de todas las notificaciones requeridas por este Reglamento.

Descripción de Servicios o Trámites

Se describen todos los servicios relacionados a permisos, licencias, consultas de ubicación, transacciones de terrenos públicos, revisiones administrativas, querellas y auditorías de permisos. Además, se describen los servicios adicionales como: las solicitudes de Pre-Consultas, Recomendaciones, Pre-Aprobaciones de Planos Seguros, Autorizaciones de corte y poda, y solicitudes de copia de documentos/expedientes.

Presentación de Solicitudes

Se describe el propósito y los requisitos de presentación y su nivel de detalle para toda solicitud de recomendaciones, consultas, licencias, autorizaciones, certificaciones, permisos, inspecciones, querellas y cualquier trámite relacionado al

desarrollo y uso de terrenos, así como al desarrollo, construcción y uso de propiedades. Se describe también los parámetros para los valores estimados, métodos alternos de presentación, legitimación activa, solicitudes de servicio por funcionarios públicos, colindantes, métodos alternos de notificación, solicitudes de intervención, sustitución de partes, recomendaciones, rótulos, entre otros.

En cuanto al valor estimado de la obra se dispone que será certificado por el proyectista al amparo de lo dispuesto en la Ley Núm. 135-1967, según enmendada, conocida como “Ley de Certificaciones”.

Vistas Públicas

Se dispone para la celebración de vistas públicas para los procedimientos de consulta de ubicación, variaciones, los cambios de zonificación, las modificaciones a estaciones de gasolina en estructuras no-conforme legal en cuanto al uso en los distritos residenciales, las declaraciones de impacto ambiental, y los planes maestros. Se definen los parámetros para los métodos, las notificaciones, los avisos, la rotulación, la designación del oficial examinador y demás incidencias procesales.

Como métodos alternos de notificación se dispone que en las transacciones de terrenos y las enmiendas a mapas de calificación a los casos se permita la notificación mediante aviso público.

En el caso de trámites bajo Estado de Emergencia, la notificación se efectuará con no menos de cinco (5) días de anticipación a la fecha pautada para la celebración de la vista.

En cuanto a la instalación de rótulos, los permisos de construcción ministeriales deberán instalarse en un término no mayor de cinco (5) días a partir de la radicación de la solicitud y los trámites bajo Estado de Emergencia deberán instalarse en un término no mayor de cinco (5) días a partir de la radicación de la solicitud.

CAPÍTULO 2.2 CRITERIOS DE EVALUACIÓN, TRAMITACIÓN Y DISPOSICIÓN DE ASUNTOS MINISTERIALES

Asuntos Ministeriales

Se dispone que los asuntos ministeriales son de la competencia de la OGPe, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III y los Profesionales Autorizados. Se describe el proceso de tramitación, los requisitos de presentación, y los términos de evaluación de los asuntos ministeriales. Se aclara que los parámetros a considerar en la evaluación de los usos ministeriales son: zonificación, usos, altura, tamaño del solar, densidad, área de ocupación, área bruta de piso, patio, estacionamientos y áreas de carga y descarga.

Asuntos Discrecionales

Se enumeran los requisitos y los criterios de evaluación de las solicitudes de carácter discrecional, los términos de vigencia de las determinaciones finales, las prórrogas a

la vigencia de permisos de construcción, la presunción de corrección y legalidad de las determinaciones finales y permisos expedidos por OGPe, los PA o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III.

Se dispone cuales son los trámites adjudicativos que serán de la competencia de la OGPe, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III y la JP.

Se describen las instancias en que se requiere la presentación de una consulta de ubicación, los requisitos generales de información y los criterios generales que se considerarán durante su evaluación, incluyendo las recomendaciones de las unidades de permisos de la OGPe, de los Municipios, los códigos de construcción, las leyes ambientales, rasgos topográficos, riesgos, disponibilidad y situación de la infraestructura física y social, entre otros. También se establecen requisitos adicionales para consultas de ubicación relacionadas con proyectos comerciales, residenciales, mixtos, de recreación comercial extensa, industriales livianos, características especiales, y mejoras públicas.

Se disponen los requisitos y términos aplicables a las enmiendas a consultas (eximiendo del proceso enmiendas para intensidad o densidad menor a la aprobada), prórrogas a la vigencia, reapertura y notificación de las consultas aprobadas, y las limitaciones en cuanto a cambios de zonificación indirectos mediante consultas.

Vigencia de las Determinaciones Finales

Se dispone una vigencia de dos (2) años para los proyectos de construcción durante la cual se deberá obtener el correspondiente permiso de construcción, el que también tendrá una vigencia de dos (2) años. En aquellos casos en que se apruebe un proyecto de construcción como resultado de una querrela, el período para obtener el permiso de construcción se reduce a sesenta (60) días desde la notificación de aprobación para obtener el permiso de construcción.

Los proyectos de construcción por etapas o fases se deberán iniciar las fases siguientes en un término no mayor de cinco (5) años desde que se complete la fase anterior.

Las determinaciones finales en cuanto a usos tendrán una vigencia igual de dos (2) años, excepto los usos temporeros que cuentan con una vigencia limitada de seis (6) meses.

Las obras de construcción deberán comenzar dentro de un período de dos (2) años desde que se expide el permiso de construcción.

Se enumeran los proyectos de mejoras públicas que están exentos para las siguientes agencias: DRNA, AAA, Agricultura, la Autoridad de Puertos, Vivienda, ASSMCA, AFV, DTOP y ACT. Además, se establecen los requisitos que se deben cumplir para eximir otras mejoras públicas de la presentación de una consulta, incluyendo los municipios.

CAPÍTULO 2.3 PROFESIONALES E INSPECTORES AUTORIZADOS

Propósito

El propósito de este Capítulo es describir las figuras del Profesional Autorizado (PA), las diferentes categorías de Inspector Autorizado (IA), y los requisitos de acreditación para ejercer como PA e IA.

PROFESIONALES E INSPECTORES AUTORIZADOS (PA)

Se disponen las categorías de profesionales con licencia que puedan ejercer como PA, incluyendo geólogos. Se enumeran los permisos, determinaciones, licencias y certificaciones que pueda ser otorgadas o denegadas por un PA. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, el Alcalde o la persona designada por este, tendrán hasta sesenta (60) días a partir de presentada la solicitud, para expedir una determinación final sobre la petición de un PA para ejercer en su Municipio. Una vez transcurrido el término sin emitir una determinación final se entenderá aprobada. La determinación final del Municipio será revisable ante la Unidad de Revisión Administrativa de la OGPe. Solo aplica a los municipios que cumplieron con el Artículo 7.3, inciso c de la Ley Núm. 161-2009

Se establece que el PA solo puede evaluar, expedir o denegar permisos de carácter ministerial de conformidad con los requisitos de la Ley Núm. 161-2009, y se describe detalladamente el ámbito de acción del profesional y las prohibiciones aplicables.

Además, se autoriza al PA a realizar las inspecciones necesarias para la renovación de un Permiso Único, licencias y certificaciones.

INSPECTORES AUTORIZADOS (IA)

Se detalla el ámbito de acción del inspector autorizado de salud ambiental (IA-SA), inspector autorizado de prevención de incendios (IA-PI), inspector autorizado de siembre (IA-SB), inspector autorizado de sistemas individuales de disposición de desperdicios domésticos (IA-SIDDD), inspector autorizado de proyectos verdes (IA-PV), inspector autorizado para proyectos de energía renovable de sistemas fotovoltaicos (IA-SF), inspector autorizado para proyectos de energía renovable de sistema eólicos (IA-SE) y sus respectivas funciones.

INSPECTOR AUTORIZADO DE PERMISO ÚNICOS (IA-PU)

Se describe la creación de la figura del inspector autorizado de permisos únicos (IA-PU), sus requisitos y funciones.

CAPÍTULO 2.4 NO CONFORMIDAD LEGAL

Este Capítulo describe los permisos para usos y edificios no-conformes legales y las instancias en las que se podrán expedir.

Establece las instancias y las consecuencias de discontinuar un uso no-conforme legal y se enumeran las alteraciones permitidas en las edificaciones no-conformes legales.

CAPÍTULO 2.5 PRESENTACIÓN DE TRÁMITES DURANTE ESTADOS DE EMERGENCIA

Propósito

Este Capítulo establece los procedimientos y términos alternos para expedir la concesión de permisos, recomendaciones, consultas o certificaciones relacionadas a una solución a la situación creada por una emergencia.

Se incluyen las emergencias declaradas mediante Orden Ejecutiva y los proyectos que no requieren permisos.

Guías para Establecer el Procedimiento Expedito de Adjudicación de Proyectos al Amparo de la Ley Núm. 76-2000

Se enumeran los requisitos de presentación de las solicitudes de dispensa, el proceso de evaluación del trámite autorizado, los requisitos de notificación y los términos para la evaluación y expedición del permiso.

Se establece el procedimiento expedito para la evaluación y adjudicación de consultas de ubicación para proyectos que surjan como consecuencia de estados de emergencia al amparo de la Ley Núm. 76-2000.

Se dispone que las solicitudes de dispensas para autorizar la evaluación de un trámite bajo las disposiciones aplicables a los estados de emergencia deberán presentarse mediante una Pre-Consulta, y la misma deberá ser evaluada en un término de cinco (5) días.

Se añade que en el caso de que la Pre-Consulta establezca que el proyecto requiere un endoso, dispensa o autorización de la JP, a la agencia proponente debe presentar una solicitud a la JP quien tendrá un término prorrogable no mayor de quince (15) días laborables para atender y resolver dicha solicitud.

Se definen las disposiciones aplicables a las consultas de ubicación al amparo de la Ley Núm. 76-2000, incluyendo los requisitos para rotulación, aviso y notificación, términos para emitir los permisos correspondientes, evidencia de cumplimiento ambiental, vistas públicas, revisión y cargos por servicio.

CAPÍTULO 2.6 EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

Propósito

El propósito de este Capítulo es que toda instrumentalidad de Gobierno tome en cuenta las consideraciones ambientales de la acción propuesta antes de realizar una acción o emitir una determinación final.

Documentos Ambientales

Se describe el proceso de certificación de los documentos ambientales, la función de la OGPe como agencia proponente excepto en los casos en que se haya delegado dicha facultad a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, o de las Entidades Gubernamentales Concernidas en los casos que aplique.

Se detallan los tipos de documentos ambientales, que son la Recomendación Ambiental (REA), la Evaluación Ambiental (EA), la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) (la REA es un requisito compulsorio previo a la radicación de una EA o DIA) y la Exclusión Categórica (EXC), sus descripciones, requisitos, procesos de evaluación y la oportunidad de participación pública en el proceso de planificación ambiental.

Se dispone que el solicitante deberá certificar por escrito y bajo juramento cuando la acción propuesta cualifica como un EXC. Por su parte, el Secretario Auxiliar o la Junta Adjudicativa realizarán la determinación de cumplimiento ambiental bajo las leyes y reglamentos aplicables; y la DECA podrá revocar una exclusión categórica si se determina que la misma fue otorgada utilizando dolo o fraude o que no cumple con las condiciones generales de la exclusión y deberá referir su decisión a la JP para la revisión de la determinación final.

Además, se dispone para la participación ciudadana en el proceso de planificación ambiental.

CAPÍTULO 2.7 CERTIFICACIÓN DE OBRAS Y PERMISOS

Este Capítulo enumera y describe los tipos de certificaciones necesarias para toda obra y permisos solicitadas, así como los requisitos para cada certificación. Se describen los requisitos para la certificación de planos (excepto en el caso de planos seguros) y obras, certificación de construcción de obras, certificación de la inspección de obras.

Se describe el proceso de presentación de planos certificados, planos de inscripción, certificación de planos de Régimen de Propiedad Horizontal y la certificación de permisos único para edificios o estructuras existentes.

Se dispone que todos los proyectos de construcción basados en un plano certificado deberán estar bajo de dirección de un contratista, quien deberá presentar una certificación de la construcción de la obra bajo juramento. Si la obra incluye infraestructura eléctrica, la certificación deberá ser aceptada y firmada por la AEE.

Igualmente, se dispone que todos los proyectos de construcción basados en un plano certificado deberán estar bajo la supervisión de un Inspector de la Obra de Construcción (IOC) designado por el dueño. Si la obra incluye infraestructura eléctrica, el IOC entregará los informes mensuales de inspección de esta a AEE y/o su operador y administrador. Así también, la certificación de la misma deberá ser aceptada y firmada por AEE y/o su operador.

Se describen las funciones y responsabilidades del IOC, incluyendo la prohibición de fungir como contratista de la obra, ni empleado de éste.

CAPÍTULO 2.8 ESPECIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS DE DIBUJOS PARA PLANOS

El propósito de este Capítulo es detallar las especificaciones y requerimientos para la creación de planos en programas computarizados de dibujo conocidos como "Computer-Aided Design" o "CAD".

Se establecen y enumeran especificaciones de dibujo CAD para los planos sometidos ante la OGPe o los Municipios Autónomos con Jerarquía de I a la III, los PA o ante cualquier Entidad Gubernamental Concernida como parte del proceso de permisos. Estas especificaciones estarán dirigidas a los agrimensores e ingenieros licenciados que obren en el Registro Permanente de Agrimensura (RPA).

Se describe la importancia de un modelo de base de datos integral y automatizado que permita la evaluación de los planos y sus elementos mediante la evaluación de requisitos mínimos y se detallan los requisitos para implementar estas funciones.